

PRAKSISOVERSIGT · ENTREPRISERET

Praksisoversigt over AB/ABT-systemet

Vedtagelse, aflevering, mangler, dagbod og tvisteløsning i AB 18, ABT 18 og AB 92/ABT 93

Version 2 · Opdateret 16. jul. 2026 · 48 afgørelser · 1997-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

AB/ABT-systemet er de aftalte standardvilkår, der bærer stort set al dansk bygge- og anlægsvirksomhed: AB 18, ABT 18 og ABR 18 med tilhørende forenklede versioner og appendikser samt de stadig praktisk relevante AB 92 og ABT 93. Vilkårene er "agreed documents" forhandlet mellem byggeriets organisationer i ministerielt nedsatte udvalg – de er ikke lovgivning, har ingen lovforarbejder og gælder kun i det omfang, parterne har vedtaget dem. Praksis samler sig derfor om to akser: hvornår og med hvilket indhold vilkårene er vedtaget (herunder virkningen af fravigelser og forbehold), og hvilke retsvirkninger de knytter til afleveringsforretningen, mangelsansvaret, ekstraarbejder, dagbod og sikkerhedsstillelse. Fordi AB-henvisningen samtidig er en voldgiftsaftale, er de fleste entreprisetsvister voldgiftsbelagte, og domstolens rolle er i vidt omfang reduceret til at afgøre, om voldgiftsklausulen overhovedet er vedtaget – og i givet fald afvise sagen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** AB/ABT/ABR er "agreed documents" uden lovhjemmel og uden lovforarbejder – de finder kun anvendelse, når parterne har vedtaget dem, og AB-udvalgenes betænkninger (senest betænkning nr. 1570/2018) er den nærmeste ækvivalent til forarbejder.
- 02** Fravigelse af AB/ABT gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske; udbuds- eller tilbudsmaterialet bør indeholde en udtrykkelig henvisning for at sikre, at vilkårene anses for aftalt.
- 03** En henvisning til AB i et tilbud – også blot via branchens standardforbehold – er tilstrækkelig til at vedtage AB's voldgiftsklausul, og den erhvervsdrivende, der selv har udformet henvisningen, kan ikke efterfølgende bestride vedtagelsen over for en forbruger, der påberåber sig den.
- 04** Voldgiftsklausulen i AB følger med ved debitorskifte og ved overdragelse af fordringen, medmindre andet konkret godtgøres.
- 05** Er AB's voldgiftsklausul vedtaget, skal en retssag om tvisten afvises efter påstand, jf. voldgiftsloven § 8, stk. 1 – også selv om parterne forudgående har medvirket til et domstolsudmeldt syn og skøn.
- 06** Bevisbyrden for, at der foreligger en klar voldgiftsaftale, påhviler den part, der påberåber sig den; er selve entrepriseaftalens eksistens eller rækkevidde omtvistet, bevarer de almindelige domstole kompetencen.

- 07 Arbejdet anses for afleveret, når afleveringsforretningen har fundet sted, medmindre der ved denne påvises væsentlige mangler, herunder forhold der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang – først da overgår risikoen, og først da begynder sikkerhedsstillelsens nedskrivning og mangelsfristerne at løbe.
- 08 Indkalder bygherren ikke rettidigt til afleveringsforretning efter færdigmelding, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt.
- 09 Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler – uanset om manglerne på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.
- 10 Entreprenøren har både pligt og ret til at afhjælpe; afhjælpningsretten bortfalder først, når bygherren inden 10 arbejdsdage efter afhjælpningsgennemgangen skriftligt har meddelt, hvilke mangler der stadig påberåbes.
- 11 Bygherrens mangelskrav skal fremsættes senest 5 år efter aflevering, dog med genløbende frist efter afhjælpning (maksimalt 3 år ud over den oprindelige 5-års frist) og med undtagelser ved tilsikring, væsentligt svigtende kvalitetssikring og groft uforsvarligt forhold.
- 12 Dagbod udløses efter AB 18 § 40, stk. 4 kun kumulativt: fristen og dagboden skal klart fremgå af aftalen, overskridelsen skal være noteret løbende, og bygherren skal i rimelig tid have varslet, at dagbod kræves og fra hvilket tidspunkt – svigter varslingen, fortabes kravet.
- 13 Er der aftalt dagbod, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover; er der ingen dagbod, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler.
- 14 Ændringer kan kun forlanges, når de har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser, og entreprenøren har som udgangspunkt ret til selv at udføre dem; uden for enhedsprisernes rækkevidde udføres ændringsarbejde som regningsarbejde, medmindre andet er aftalt.
- 15 Ved uenighed om, hvorvidt et prisoverslag var en fastprisaftale eller regningsarbejde, bærer den professionelle part risikoen for manglende skriftlighed og har en selvstændig pligt til at underrette bygherren om væsentlige overskridelser af overslaget.
- 16 Entreprenørens sikkerhed udgør 15 % indtil aflevering, nedskrives til 10 % ved aflevering, til 2 % efter 1 år og ophører efter 5 år – men kun hvis bygherren ikke forinden skriftligt har reklameret over mangler.
- 17 AB 18 kapitel J indfører en obligatorisk løsningstrappe: mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift – og som udgangspunkt også syn og skøn – kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren mellem projektledere og ledelsesrepræsentanter er gennemført.
- 18 En hurtig afgørelse har bindende virkning som en voldgiftskendelse, skal opfyldes inden 8 uger og bliver endelig, hvis den ikke indbringes for voldgift inden 8 uger; indbringelse har ikke opsættende virkning.
- 19 Domstolene kan ikke foretage materiel revision af en voldgiftskendelse – ugyldighedsgrundene i voldgiftsloven § 37, stk. 2 er udtømmende, og søgsmålsfristen på 3 måneder kan ikke forlænges.

AB-systemet som aftalte standardvilkår – retskildekarakteren og den historiske kæde

§ 1

AB/ABT/ABR er **ikke lovgivning**. Vilkårene er såkaldte *agreed documents* – forhandlet på plads mellem byggeriets organisationer i et ministerielt nedsat udvalg og derefter udsendt af ministeriet som vejledninger. Det har to praktiske konsekvenser, der gennemsyrrer al praksis på området: der findes **ingen lovforarbejder** til selve AB-dokumenterne, og vilkårene har **ingen virkning i sig selv** – de gælder kun, når parterne har vedtaget dem.

Den nugældende pakke består af:

Dokument	Anvendelsesområde
AB 18	Arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (fag-, stor- og hovedentreprise)
ABT 18	Totalentreprise – entreprisen omfatter den væsentligste del af projekteringen
ABR 18	Rådgivning og bistand
AB Forenklet og ABR Forenklet	Mindre og mindre komplekse opgaver
APP Projektudvikling , APP Projektoptimering , APP Driftskrav , APP Incitamenter	Appendikser, der supplerer eller fraviger AB 18/ABT 18 – finder kun anvendelse, når de er vedtaget

Den nærmeste ækvivalent til forarbejder er AB-udvalgets betænkning. Alle fire moderne AB-generationer hviler på en betænkning: [Betænkning nr. 620/1971](#) bag AB 72, [Betænkning nr. 1246/1993](#) bag AB 92, [Betænkning nr. 1266/1994](#) bag ABT 93 og [Betænkning nr. 1570/2018](#) bag hele AB 18-pakken, afgivet den 21. juni 2018 af et udvalg nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren.

AB-udvalget har konsekvent formuleret et **balanceprincip** som styrende for risikofordelingen. [Betænkning nr. 1246/1993, s. 15](#) udtrykker det således:

I AB-sammenhæng må balancen ligge i, at parterne bærer risikoen for det, de er nærmest til at kunne påvirke. Bygherrerne må [således] som udgangspunkt bære risikoen for det, de stiller til rådighed for entreprenørerne, først og fremmest byggegrunden og udbudsmaterialet, medens entreprenørerne må bære risikoen for selve udførelsen og for, at ydelsen er som aftalt. [...] I denne forstand er entreprenøransvaret for mangler og forsinkelser en del af entreprenørernes risiko.

Selve revisionsanledningen har historisk været den samme: at fravigelser og forbehold var vokset ud af kontrol. Håndværksrådet henviste allerede i 1966 til, at betingelserne "i stadig stigende grad blev [fraveget] såvel i udbudsbetingelser som ved tilbudsforbehold", jf. [betænkning nr. 620/1971, s. 4](#), og [betænkning nr. 1246/1993, s. 4](#) gentager problemstillingen ordret for AB 72's vedkommende.

AB 18-pakken trådte i kraft **1. januar 2019** (med ophævelse af de foreløbige august 2018-versioner den 9. januar 2019). I samme åndedrag ryddede staten op i den administrative overbygning: [Cirkulære om ophævelse af cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder m.v. og andre forskellige cirkulærer vedrørende statens byggevirksomhed](#) ophævede med virkning fra 4. januar 2019 bl.a. det gamle pris- og tid-cirkulære, som indtil da havde påbudt, at statslige bygge- og anlægsarbejder skulle udføres i fast pris og til fast tid på grundlag af **AB 92** eller **ABT 93**.

AB 92 og ABT 93 er ikke historie. Byggerier og tvister med lange haler betyder, at en meget stor del af den offentliggjorte praksis stadig angår disse regelsæt, og at parterne fortsat kan aftale dem. Praksis om AB 92 § 47 (voldgift), ABT 93 § 28 (aflevering) og ABT 93 § 6 (sikkerhedsstillelse) har derfor selvstændig værdi – og fordi AB 18 på mange punkter viderefører AB 92 uændret, jf. de gennemgående "Bestemmelsen er uændret i forhold til AB 92"-bemærkninger i [betænkning nr. 1570/2018, s. 76](#), har den ældre praksis ofte fortsat vejledende betydning.

§ 2 Vedtagelse af AB/ABT og aftaledokumenternes rangorden

AB/ABT indeholder en indbygget spærre mod snigende fravigelser. [ABT 93 § 1, stk. 3](#) formulerer princippet, som er videreført i AB 18: "*Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske.*"

AB-udvalget forudsætter, at henvisningen er udtrykkelig. Af [betænkning nr. 1570/2018, s. 76](#) fremgår om AB 18 § 6:

Udbuds- eller tilbudsmaterialet bør indeholde en henvisning til AB 18 for at sikre, at AB 18 anses for aftalt.

Er AB vedtaget, gælder en fast **rangorden** ved indbyrdes modstrid. [ABT 18 § 6, stk. 3](#) (parallelt AB 18 § 6, stk. 3) opstiller:

- a) Totalentrepriseforfølgelsen
- b) Brevveksling, mødereferater og andet skriftligt materiale med vedtagne ændringer, tilføjelser eller præciseringer *senere end tilbuddet*
- c) Entreprenørens tilbud
- d) Tilsvarende materiale *senere end udbuddet og tidligere end tilbuddet*
- e) Bygherrens udbudsmateriale
- f) ABT 18

AB/ABT står altså **nederst** – som deklatorisk udfyldning. Men rangordenen er ikke absolut. Betænkningen understreger, at bestemmelsen

[...] fastlægger alene et udgangspunkt for fortolkningen, der må fraviges, hvis andet følger af almindelige fortolkningsprincipper.

og at modstrid *inden for* samme gruppe må løses efter almindelige principper – specielle bestemmelser går forud for generelle, individuelt udarbejdede går forud for standardiserede, yngre går forud for ældre, suppleret med minimumsreglen og uklarhedsreglen.

At AB **ikke** er vedtaget, har mærkbare konsekvenser. I **BS-1701/2016-VIB – 1433** – lagde retten udtrykkeligt til grund, at afgørelsen skulle træffes efter almindelige formueretlige regler, da parterne ikke havde aftalt AB 92, og da der var tale om en entrepriseaftale og ikke et køb. Resultatet blev en skønsmæssig fastsættelse af bygherrens modkrav (16.000 kr. plus moms) frem for det efter AB kendte system af afhjælpning og afslag – og retten lagde herved vægt på, at

[...] sagsøgeren som den professionelle part burde have sikret sig en klar aftale om anlægget, og at anlægget opfyldte de krav, som sagsøgte havde til anlægget [...]

For det offentligt støttede byggeri har fravigelsesadgangen længe været restriktivt reguleret administrativt. **Vejledning om offentlig støtte til almene boliger m.v.** fastslår, at AB som altovervejende hovedregel skal lægges til grund **uden fravigelser**, at der skal anlægges en restriktiv praksis, og at *ombrydning* af AB's systematik skal undgås:

Ombrydningen gør det erfaringsmæssigt vanskeligt for de bydende at skabe sig et samlet overblik over retstilstanden i forhold til AB og giver derfor usikkerhed ved prisfastsættelsen. Ombrydninger skal derfor undgås.

Samme linje fremgår af den historiske **Vejledning for bygherre**, der tillige anbefalede, at AB søges lagt til grund hele vejen ned gennem kæden til underentreprenører og leverandører – netop for at sikre "samme grundlag for bedømmelse af tvister".

Forbehold over for AB/ABT i udbud – hvornår bliver tilbuddet ukonditionsmæssigt?

Klagenævnet for Udbud er den instans, der oftest tvinges til at tage stilling til, *hvad* en AB-henvisning eller et standardforbehold egentlig betyder. Testen er tredelt: udgør forbeholdet en afvigelse fra et **grundlæggende element**/mindstekrav (så skal tilbuddet afvises), kan det **prissættes objektivt** (så må det kapitaliseres), eller er det uden reelt indhold?

Henvisningen til AB kan i sig selv være et forbehold. I **2009-0020087** (Sorø Rådhus, 12. januar 2010) havde tilbudsgiveren under overskriften "forbehold" anført "Dansk Byggeri Standardforbehold **og AB 92**". Klageren gjorde gældende, at henvisningen til AB 92 ikke var et reelt forbehold, men blot en præcisering af, at AB 92 gjaldt, hvor udbudsmaterialet ikke fraveg det. Klagenævnet afviste dette: da "og AB 92" var anført som et selvstændigt punkt, måtte det mest nærliggende forstås som et forbehold mod de fravigelser fra AB 92, der var specificeret i udbudsbetingelserne – og tilbuddet var derfor ukonditionsmæssigt. Kommunen havde dog samtidig tilsidesat ligebehandlingsprincippet ved at tildele en anden entreprise til en tilbudsgiver med præcis samme forbudte standardforbehold, og tildelingen blev annulleret.

Uafgrænsede standardforbehold er dødelige. I **97-34.636** (22. maj 1997) tog tilbudsgiveren forbehold under henvisning til "Entreprenørforeningens standardforbehold af november 1995 vedrørende AB 92 **samt øvrige relevante faglige forbehold**". Netop tilføjelsen gjorde forbeholdets omfang og økonomiske rækkevidde så usikker, at tilbuddet var ukonditionsmæssigt. Samme kendelse viser dog, at et *konkret* AB-forbehold godt kan overleve: forbeholdet om betaling for materialer tidligere end anført i **AB 92 § 22, stk. 3**, kunne prissættes med tilstrækkelig sikkerhed og gjorde derfor ikke tilbuddet ukonditionsmæssigt.

Formuleringen bærer risikoen. I [99-96.266](#) (Odder byskole, 10. juni 1999) havde tilbudsgiveren under overskriften "Forbehold" skrevet: "Der forbeholdes ret til forhandling af fællesbetingelser." Kommunen mente, det blot var en anmodning. Klagenævnet fastslog, at bemærkningen – anført under overskriften "Forbehold" og med ordet "forbeholdes" – sprogligt kun kunne forstås som et egentligt forbehold, og at risikoen for tvivl påhvilede tilbudsgiveren. Da fællesbetingelserne indeholdt centrale bestemmelser om bl.a. tidsplan og betalingsvilkår, var der tale om et forbehold mod et grundlæggende element, og tilbuddet skulle afvises.

Selv en afkrydsningsfejl slår igennem. I [2009-0020592](#) (Boligforeningen Bispegaarden, 20. juli 2010) havde den lavestbydende på Dansk Byggeris standardblanket ved en fejl afkrydset "Alle" forbehold – inklusive punkterne 3 og 8, som udbuddet eksplicit ikke accepterede. Boligforeningen behandlede det som en mindre væsentlig fejlskrift; Klagenævnet fandt tilbuddet ukonditionsmæssigt og tilkendte den forbigåede klager 1.000.000 kr. skønsmæssigt i erstatning for tabt dækningsbidrag.

Kapitalisering er tilladt – men ikke på tilbudsgiverens egne præmisser. I [23/01503](#) (Kerteminde Vandlaboratorie, 13. april 2023) accepterede Klagenævnet en kapitalisering på 70.000 kr. af et forbehold om jordklasse (ikke et grundlæggende element) samt en prissætning til 0 kr. af et generelt force majeure-forbehold for COVID-19 og krigen i Ukraine – sidstnævnte fordi kommunen forud for tilbudsafgivelsen havde meddelt alle tilbudsgivere, at et sådant forbehold ville blive accepteret og prissat til 0. Omvendt fandt Klagenævnet i [17/01810](#) (Vestamager Svømmehal, 5. december 2017), at et forbehold for udearealer måtte anses for grundlæggende, fordi ordregiveren havde baseret kapitaliseringen på tilbudsgiverens **egne** oplysninger – en fremgangsmåde, der ikke sikrer, at tilbudsgiveren ikke opnår en fordel ved sit forbehold.

Grænsen er dog reel. I [18/08691](#) (Assens Spildevand, 21. februar 2019) udløste et forbehold mod krav om insitustøbt jernbeton ingen afvisningspligt, fordi kravet hverken var mindstekrav eller grundlæggende element. Og i [2011-0024947](#) (SYD ENERGI, 16. november 2012) kunne ordregiverens egne uklare formuleringer – at fravigelse ville medføre "risiko for" ukonditionsmæssighed, og at bygherren alternativt kunne "vælge at prissætte forbeholdet" – betyde, at kravene slet ikke var absolutte mindstekrav.

Endelig viser [2006-007192](#) (Hedensted Skole, 16. april 2007), at et forbehold, der udspringer af en *leverandørs* umulighed (vinduer med motorbetjente persiener), fortsat rammer tilbudsgiveren: afvisningen var berettiget, selv om udbudsmaterialet samtidig indeholdt ulovlige fabrikatkrav. Se videre om tilbuds- og udbudsfasen under [udbudsret](#) og [annullation-udbud](#).

LOV	Tilbudsloven § 2, stk. 3	Udbudsloven § 2	
PRAKSIS	Klagenævnet for Udbud · Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud		13.04.2023
	Klagenævnet for Udbud · Klage over evaluering af tilbud i udbud af totalentreprise for spildevandssystem		21.02.2019
	Klagenævnet for Udbud · Klage over udbud af svømmehal: Forbehold for udearealer anset for grundlæggende, men opsættende virkning nægtet		05.12.2017
	Klagenævnet for Udbud · Klage over forhandlingsforløb og fravigelse af mindstekrav i udbud af totalentreprise		16.11.2012
	Klagenævnet for Udbud · Annullering af tildelingsbeslutning for totalentreprise på grund af procedurefejl og ukonditionsmæssigt tilbud		15.12.2010
	Klagenævnet for Udbud · Afgørelse om ukonditionsmæssigt tilbud og erstatning for tabt dækningsbidrag		20.07.2010
	Klagenævnet for Udbud · Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold		12.01.2010
	Klagenævnet for Udbud · Annullering af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og anvendelse af uannonceret underkriterium		21.04.2009

Klagenævnet for Udbud · Klage over afvisning af tilbud og ulovlige krav i udbudsmateriale for tømrerentreprise	16.04.2007
Klagenævnet for Udbud · Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud	10.06.1999
Klagenævnet for Udbud · Annullation af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og ulovlige forhandlinger	22.05.1997

AB-henvisningen som voldgiftsaftale – hvornår binder klausulen, og hvem binder den?

§ 4

Den mest konsekvensrige virkning af en AB-henvisning er, at den samtidig er en **voldgiftsaftale**. Efter [voldgiftsloven § 8, stk. 1](#) skal en retssag om en tvist, der efter aftale skal afgøres ved voldgift, **efter påstand** afvises fra domstolene. Forarbejderne til den oprindelige lov om voldgift understreger, at afvisning kun sker efter påstand, og at påstanden efter retsplejelovens almindelige regler som udgangspunkt skal nedlægges i svarskriftet:

Nedlægges der påstand om afvisning, skal domstolene som udgangspunkt tage stilling til, om der foreligger en gyldig voldgiftsaftale, der omfatter den pågældende tvist. [...] Finder retten [...] at der foreligger en gyldig voldgiftsaftale, som omfatter den pågældende tvist, skal sagen som udgangspunkt afvises, hvis sagsøgte rettidigt har nedlagt påstand herom.

Dette er derfor det spørgsmål, danske domstole langt oftest afgør i entreprisesager – og praksis er stram.

Selv en indirekte henvisning rækker. I [BS-1677/2008-OLR](#) (Østre Landsret, 2. juli 2010) havde en entreprenør i sit tilbud til en forbruger henvist til "Dansk Byggeris standardforbehold", hvis § 1 igen inkorporerede **AB 92** og dermed § 47 om voldgift. Vilåret var hverken individuelt forhandlet, fremhævet eller vedlagt. Da entreprenøren senere ville have sagen ved byretten, afviste landsretten:

En voldgiftsaftale skal i almindelighed være klar og utvetydig for at kunne anses for gyldigt vedtaget.

Når en erhvervsdrivende har udfærdiget et tilbud, der – via en henvisning til Dansk Byggeris Standardforbehold – indeholder en henvisning til AB 92 § 47, kan den erhvervsdrivende ikke med føje efterfølgende gøre gældende, at dette aftalevilkår ikke er vedtaget mellem parterne, når modparten – som endda er forbruger – påberåber sig en sådan aftale.

Det findes under disse omstændigheder at være af mindre betydning, om vilåret har været særligt drøftet mellem parterne, fremhævede eller vedlagt tilbuddet.

Afgørelsen bygger på [aftalelovens § 38 b](#): den erhvervsdrivende bærer risikoen for uklarhed i egne standardvilkår over for forbrugere. Bemærk asymmetrien – [voldgiftsloven § 7, stk. 2](#) gør en *forudgående* voldgiftsaftale ikke bindende for forbrugeren, men her var det forbrugeren, der ønskede voldgift.

Klausulen følger med ved debitorskifte og cession. I [BS-3301/2012-VLR](#) (Vestre Landsret, 22. september 2014) var en entrepriseaftale med AB 92 indgået mellem to selskaber; senere overtog et moderselskab betalingsforpligtelsen, og fordringen blev efter konkurs solgt videre. Landsretten fastslog:

Ved debitorskiftet er Part A A/S indtrådt i Virk. 1 A/S' retsstilling, og der er efter bevisførelsen [...] ikke grundlag for at fastslå, at aftalevilkåret om AB 92, herunder § 47 om voldgiftsbehandling, ikke skulle være gældende efter debitorskiftet.

EG Entreprenørforretning A/S er efter at have købt fordringen [...] på tilsvarende måde indtrådt i Ejstrup-Gludsted Entreprenørforretning ApS' retsstilling i forhold til Part A A/S, herunder aftalevilkåret om AB 92.

Sagen blev afvist – efter at byretten i første omgang havde nægtet afvisning i [BS-1245/2011-KOL](#) (28. oktober 2011) med henvisning til, at det ikke var bevist, at acceptbrevet mellem de oprindelige parter kunne "statuere voldgiftsbehandling i forhold til det krav, der nu er rejst" mod moderselskabet, og efter at byretten i [realitetsdommen](#) (20. december 2012) havde frifundet på grundlag af en mundtlig 20 %-rabataftale. Forløbet illustrerer, hvor sent kompetencespørgsmålet kan slå igennem: afvisningspåstanden blev først taget til følge i ankeinstansen – og landsretten fandt, at appellantenten ikke havde fået "en berettiget forventning om, at [...] synspunktet om, at sagen skal afgøres ved voldgift, ikke ville blive gjort gældende under ankesagen".

Domstolsudmeldt syn og skøn frafalder ikke voldgiften. I [BS-1376/2012-VLR](#) (Vestre Landsret, 12. juli 2013) var AB 92 vedtaget via "GSO faglige forbehold for fugefri gulve". Bygherren begærede isoleret bevisoptagelse ved byretten efter [retsplejeloven § 343](#); modparten protesterede ikke, og skønsforretningen løb i næsten to et halvt år. Flertallet udtalte:

Det er i retspraksis antaget, at parter, der har vedtaget AB 92, er henvist til at begære syn og skøn udmeldt og afholdt efter de særlige regler heri, medmindre parterne er enige om udmeldelse af syn og skøn som isoleret bevisoptagelse ved domstolene efter retsplejelovens § 343.

Uanset dette og det oplyste om forløbet ved gennemførelsen af syn- og skønsforretningen finder vi ikke, at Part 1 ApS har haft en berettiget forventning om, at Bjarmodan A/S tillige skulle have frafaldet at gøre AB 92's regler om voldgiftsbehandling af parternes tvister gældende [...]

Et mindretal ville have nået det modsatte resultat, netop fordi selskabet gennem hele skønsforløbet aldrig havde taget forbehold om voldgift. Uenigheden viser, at passivitetssynspunktet ikke er udelukket – men at det skal have betydelig vægt for at slå igennem, når afvisningspåstanden i øvrigt er rettidig efter [retsplejeloven § 351, stk. 4](#).

Klausulen rækker dog ikke længere end aftalen. To byretskendelser markerer grænsen. I [BS-2174/2011-KOL](#) (11. maj 2012) var AB 92 § 47 ubestridt vedtaget for tømmer- og murerentreprisen, men el- og vvs-arbejdet var udtrykkeligt undtaget i det skriftlige grundlag og senere aftalt mundtligt. Retten delte sagen:

Retten lægger til grund, at der blev indgået 2 aftaler om arbejdet på Asbølholm Gods. I den første, skriftlige aftale var el- og vvs-arbejde udtrykkeligt undtaget, og de 2 aftaler kan derfor som udgangspunkt ikke antages at have nær indbyrdes sammenhæng.

Tømmer- og murerdelen blev afvist til voldgift, el- og vvs-delen blev fastholdt ved byretten – bevisbyrden for en klar voldgiftsaftale påhviler den, der påberåber sig den, jf. [voldgiftsloven § 7, stk. 1](#). Og i [BS-223/2012-KOL](#) (9. august 2012), hvor selve entrepriseaftalens *eksistens* var stridens kerne og ingen underskrevet kontrakt forelå, udtalte retten:

Retten finder på denne baggrund ikke, at det på det foreliggende grundlag er tilstrækkeligt klart, at der mellem parterne er indgået en voldgiftsaftale, og de almindelige domstole har derfor kompetence til at træffe afgørelse i sagen.

Se også [BS-31227/2019-VLR](#) (14. december 2020), hvor landsretten stadfæstede byrettens afvisning af en sag om en entreprisekontrakt. Den generelle voldgiftsprocesret behandles under [voldgift](#).

Voldgiftsloven § 7, stk. 1, 2

Voldgiftsloven § 8, stk. 1

PRAKSIS	Landsretten · Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt	14.12.2020
	Landsretten · Vestre Landsret afviser enterprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92	22.09.2014
	Landsretten · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn	12.07.2013
	Landsretten · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag	02.07.2010
	Byretten · Sag om resttilgodehavende for entreprisarbejde og gyldighed af rabataftale	20.12.2012
	Byretten · Kendelse om afvisning af sag vedrørende entreprisafgifter	09.08.2012
	Byretten · Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise	11.05.2012
	Byretten · Kendelse om afvisningspåstand i entreprisvist vedrørende byggeprojekt	28.10.2011

§ 5 Afleveringsforretningen og dens retsvirkninger

Afleveringen er AB-systemets omdrejningspunkt. Den er, som Skatterådet formulerer det i [SKM2013.406.SR](#),

[...] som entrepriseretligt begreb udtryk for det stadium i byggeprocessen, hvor arbejdets overensstemmelse med konditionerne bedømmes.

Proceduren. Efter [AB 18 § 45, stk. 1](#) skal entreprenøren umiddelbart inden færdiggørelsen give skriftlig **færdigmelding**, hvorefter **bygherren** indkalder til afleveringsforretning senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt. Ved totalentreprise er rollerne byttet om: efter [ABT 18 § 43, stk. 1](#) indkalder **entreprenøren** samtidig med færdigmeldingen, medmindre andet er aftalt, og bygherren skal gøre indsigelse mod tidspunktet *straks* ved modtagelsen.

Retsvirkningen er identisk i alle regelsæt. [AB 18 § 45, stk. 2](#):

Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler, herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang. Er dette tilfældet, afholdes ny afleveringsforretning, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet [...]

Tilføjjelsen "herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang" er ny i forhold til [ABT 93 § 28, stk. 2](#), som blot talte om "væsentlige mangler". Parallelt gælder [ABT 18 § 43, stk. 2](#) og [AB Forenklet § 35, stk. 2](#).

Passivitetsreglen. Indkalder bygherren ikke som anført, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne færdiggørelsestidspunkt, jf. [AB 18 § 45, stk. 3](#) og [ABT 93 § 28, stk. 3](#). Bygherren kan altså ikke udskyde retsvirkningerne ved at forholde sig passiv.

Væsentlighedsvurderingen er konkret. Den historiske [Vejledning for bygherre](#) formulerer tommelfingerreglen:

Kan der påvises væsentlige mangler, skal bygherren benytte sig af retten til at afvise at modtage arbejdet, indtil manglerne er afhjulpet, jf. AB 92. Det kan ikke på forhånd angives, hvornår en mangel er væsentlig. Men generelt kan det anføres, at mangler, der kan udbedres uden ulemper for brugerne, mens bygningen er i brug, normalt ikke kan betragtes som væsentlige. [...] Foreligger der ikke væsentlige mangler, skal bygherren acceptere afleveringen, men alle mangler, der konstateres ved afleveringen, skal entreprenøren afhjælpe.

Afleveringsprotokollen er beviset. Efter [ABT 18 § 44](#) skal bygherren udfærdige protokol med de påpegede mangler, entreprenørens bemærkninger, aftaler om afhjælpning (måde, frist og tidspunkt for gennemgang) –

og parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af protokollen. Udebliver en part, kan forretningen gennemføres uden dennes medvirken, jf. § 44, stk. 2 og [AB Forenklet § 36](#).

Risikoens overgang knytter sig til afleveringen. Efter [ABT 18 § 27](#) bærer entreprenøren indtil afleveringen risikoen for skade på eller bortkomst af arbejde og materialer – dog ikke ved bygherrens forhold eller force majeure ("krig, oprør, terrorhandlinger og usædvanlige naturbegivenheder") – og skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen. Tages arbejder i brug før afleveringen, gælder reglerne indtil ibrugtagningen. Parallelt [ABT 93 § 12](#).

Afleveringen har virkning langt uden for entrepriseretten. [SKM2013.406.SR](#) angik en totalentreprise på AB/SB-vilkår baseret på ABT 93. Skatterådet bekræftede, at fortjeneste og tab efter faktureringsprincippet skal medregnes på det tidspunkt, hvor **afleveringsforretningen uden påviste væsentlige mangler** finder sted – fordi det er dér, bygherren opnår ejendomsretten og entreprenøren erhverver endelig ret til vederlaget. Skatterådet lagde vægt på, at aftalte *delleveringer* (milestones) med dagbodsbelagte milepæle ikke indebar delvis aflevering, og at entreprenørgarantien netop først nedskrives fra 15 % til 10 % *ved aflevering* efter AB/SB § 28. Skatterådet præciserede tillige mangelstærsklen:

Hvis entreprisen ved gennemgangen i forbindelse med afleveringsforretningen konstateres at være mangelfri, er den dermed afleveret og totalentreprenøren har opfyldt sin ydelsespligt. Konstateres der mindre mangler, der ikke er væsentlige, anses bygningen også for afleveret, men bygherren skal efter ABT § 31 fastsætte en afhjælpningsfrist.

Også forsikringsretligt bider afleveringen. I [93636](#) (Ankenævnet for Forsikring, 7. august 2019) havde en bygherre nægtet at godkende afleveringen i juni 2017 på grund af omfattende mangler og krævede dagbod fra 1. april 2017. Han tegnede først retshjælpsdækning pr. 1. august 2017. Nævnet fandt søgsmålsgrunden indtrådt *før* dækningsperioden:

Nævnet finder, at de væsentligste årsager til tvisten mellem klageren og entreprenøren må anses for at være, dels at byggeriet ikke blev afleveret den 1. april 2017, på hvilket grundlag klageren har krævet betaling af dagsbod, og dels at byggeriet ved afleveringsforretningen i juni 2017 efter klagerens opfattelse var så mangelfuldt, at det ikke kunne anses for afleveret. [...] lægger nævnet til grund, at de mangler, som klageren i det efterfølgende forløb har gjort gældende [...] i det væsentlige kunne konstateres i juni 2017 i forbindelse med afleveringsforretningen.

En efterfølgende færdiggørelsesaftale i oktober 2017 ændrede ikke vurderingen. Se tilsvarende [93836](#) og [77171](#).

LOV

Statsskatteloven § 4

PRAKSIS

Skatterådet · Periodisering af fortjeneste ved totalentreprise efter faktureringsprincippet	14.06.2013
Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning til advokatbistand efter entreprise-tvist	20.11.2019
Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af retshjælpsdækning grundet tvist om mangelfuldt byggeri opstået før forsikringens ikrafttræden	07.08.2019
Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af retshjælpsdækning ved tvist om murerarbejde	23.08.2010

Mangelsbegrebet, afhjælpningsret og -pligt samt afslag i § 6 entreprisesummen

Mangelsbegrebet er defineret i [ABT 18 § 45](#) (parallelt AB 18 § 47): der foreligger en mangel, hvis arbejdet eller materialerne ikke er i overensstemmelse med kravene, og

Arbejdet skal i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen.

Den afgørende skæringsdag fastslås i § 45, stk. 6:

Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt er synlige eller skjulte.

Materialereglerne indeholder to praktisk vigtige undtagelser: der foreligger ikke mangel ved uegnet materiale, hvis entreprenøren ved **frit materialevalg** godtgør, at materialet *efter byggetidens viden* blev anset som egnet, eller hvis bygherren har krævet et bestemt materiale, og entreprenøren har anvendt det foreskrevne, jf. § 45, stk. 3.

Afhjælpning er både en pligt og en ret. Efter [ABT 18 § 46](#) har entreprenøren pligt og ret til at afhjælpe mangler påvist ved afleveringen; bygherren skal skriftligt fastsætte en frist under hensyn til manglernes art og omfang og desuden fastsætte et tidspunkt for **afhjælpningsgennemgang**. Ved gennemgangen udfærdiges en afhjælpningsprotokol med bygherrens stillingtagen til, om manglerne er afhjulpet.

Afhjælpningsretten er sej. [AB 18 § 50](#) fastsætter, at bygherren inden **10 arbejdsdage** efter afhjælpningsgennemgangen (eller fristens udløb, eller entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted) skriftligt skal meddele, hvilke mangler der stadig påberåbes. Først derefter får bygherren ret til udbedringsgodtgørelse eller afslag – og selv da:

Hvis entreprenøren har søgt at afhjælpe alle de tidligere påberåbte mangler, og de mangler, der fortsat påberåbes, kun udgør en mindre del deraf, er entreprenøren dog, uanset 1. pkt., berettiget til at afhjælpe disse, hvis afhjælpningen iværksættes straks efter bygherrens meddelelse [...]

Afslag er subsidiært. [AB 18 § 52](#) giver bygherren ret til afslag i stedet for udbedring for entreprenørens regning, hvis entreprenøren ikke afhjælper, samt hvis afhjælpning er **umulig eller vil medføre betydelig gene**. Beregningen er skarpt fastlagt:

Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at udbedre manglerne.

Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig [...] fastsættes afslaget skønsmæssigt.

Projekt mangler ved totalentreprise har et selvstændigt spor: efter [ABT 18 § 19](#) og [AB 18 § 18](#) har entreprenøren pligt og ret til at afhjælpe projekteringsmangler påvist ved faseleveringen eller senere, med samme 10-arbejdsdages meddelelsespligt for bygherren. Selve det materielle projekterings- og professionsansvar for entreprenører og rådgivere behandles ikke her, men hører under subjectet Entreprenøransvar.

Praksis viser, at mangelsopgørelsen i vidt omfang bliver et bevis- og skønsspørgsmål – særligt når AB ikke er vedtaget, eller når skønsgrundlaget er mangelfuldt. I [BS-1701/2016-VIB](#) kunne skønsmændens varmetabsberegning ikke tillægges afgørende vægt, fordi bygherren havde fravalgt de destruktive indgreb, der var nødvendige for at fastlægge de faktiske U-værdier; retten fastsatte derfor modkravet skønsmæssigt til 20.000 kr. i stedet for de påståede 90.000 kr. I [BS-41529/2024-VLR](#) (Vestre Landsret, 4. april 2025) afviste landsretten fradrag for mangler i et køkkenalrumsgulv og dømte appellantens til at betale 293.700 kr. I [BS-4405/2022-BOR](#) (31. maj 2023) fik entreprenøren delvist medhold i sit betalingskrav for renoveringsarbejde **trods konstaterede mangler** – mangler udelukker altså ikke i sig selv entreprenørens vederlagskrav. Se videre [BS-54131/2022-OLR](#)

(23. juni 2023) og [BS-23148/2018-VLR](#) (4. maj 2022), hvor mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for både entreprenør og leverandør.

Direkte krav mod underentreprenører er en AB-specialitet. Efter [ABT 18 § 8, stk. 4](#) kan bygherren rejse mangelskrav direkte mod underentreprenører og leverandører, hvis det må anses for godtgjort, at kravet ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføres mod entreprenøren, og deres ydelse har samme mangel. Kravet er dog undergivet begrænsningerne i *begge* kontraktforhold – herunder ansvarsfraskrivelser – og undergivet kapitel J om tvisteløsning; bygherren giver samtidig afkald på deliktskrav om samme forhold. Undtagelsen: forsæt eller grov uagtsomhed hos underentreprenøren.

PRAKSIS	Landsretten · Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appellant dømt til at betale 293.700 kr.	04.04.2025
	Landsretten · Landsretten stadfæster dom om mangler ved badeværelse	23.06.2023
	Landsretten · Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør	04.05.2022
	Byretten · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler	31.05.2023
	Byretten · Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale	19.01.2021

§ 7 1- og 5-års eftersyn, mangelsansvarets ophør og forholdet til forældelse

5-års reglen er AB-systemets ydre ramme for mangelsansvar. [AB 18 § 55](#) og [ABT 18 § 53](#) er enslydende:

§ 55. Bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler skal fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren.

Dertil kommer tre kvalifikationer, der ofte overses:

- **Genløbende frist ved afhjælpning** (stk. 2): har entreprenøren afhjulpet mangler, som bygherren har reklameret over, løber en ny 5-års frist fra afslutningen af afhjælpningen – dog **højst til 3 år efter udløbet af den oprindelige 5-års frist**.
- **2-års frist for løsøre** (stk. 3): for løsørestande og inventar, som ikke er særligt tilpasset eller fast monteret, forkortes fristen til 2 år.
- **Tre undtagelser** (stk. 4): kravet bevares uanset fristerne, hvor a) entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid, b) det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller c) der foreligger et **groft uforsvarligt forhold** fra entreprenørens side.

Reklamationspligten løber uafhængigt. Efter [AB 18 § 49, stk. 2](#) og [ABT 18 § 47, stk. 2](#) kan bygherren kun påberåbe sig mangler påvist efter afleveringen, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse **inden rimelig tid** efter, at manglerne er eller burde være opdaget – dog ikke ved groft uforsvarligt forhold.

Eftersynene. AB 18 og ABT 18 har både 1- og 5-års eftersyn (kapitel H), mens [AB Forenklet § 46](#) kun har 1-års eftersyn – og en kortere sikkerhedsstilling. Efter AB Forenklet § 46 indkalder bygherren skriftligt med et varsel på højst 60 og mindst 15 arbejdsdage (ved hovedentreprise dog mindst 20), og der udfærdiges en eftersynsprotokol med mangler, entreprenørens bemærkninger og aftaler om afhjælpning. Entreprenøren har en praktisk koordineringsret: efter [AB 18 § 49, stk. 3](#) kan afhjælpning af en mangel udskydes til foretagelse

sammen med afhjælpning af mangler konstateret ved 1-års eftersynet, hvis manglen ikke forværres, og udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

Samspillet med forældelsesloven er en klassisk fælde: AB's 5-års ansvarsperiode er **ikke** en forældelsesfrist, og de to systemer løber ved siden af hinanden. Den historiske [Vejledning for bygherre](#) beskriver mekanikken præcist:

Forældelsesloven ændrer ikke den 5-årige ansvarsperiode i ABR 89, AB 92 og ABT 93, men i de tilfælde, hvor en rådgiver eller en entreprenør har handlet groft uforsvarligt eller svigagtigt, vil den absolutte 10-årige forældelsesfrist i forældelsesloven være gældende.

Forældelseslovens 3-årige frist får betydning for mangelsansvaret [...] når en mangel er eller burde være konstateret. Bygherren skal, hvis rådgiveren eller entreprenøren afviser mangelskravet, foretage retslige skridt inden 3 år efter det tidspunkt, hvor bygherren første gang gjorde sit mangelskrav gældende.

Hvis bygherren aftaler med rådgiveren og/eller entreprenøren, at en konkret mangel besigtiges igen ved 5 års eftersynet, og der er mindre end 3 år, til 5-års perioden udløber, bør bygherren sikre sig, at denne aftale er skriftlig.

Et krav kan altså være forældet efter [forældelsesloven § 3, stk. 1](#), længe før AB's 5-års frist udløber. Om afbrydelse, se [forældelse-pengekrav-afbrydelse](#).

Eftersynenes praktiske betydning illustreres af [98053](#) (Ankenævnet for Forsikring, 30. november 2022). Bygherrerne havde stævnet entreprenøren for mangler konstateret ved **1-årsgennemgangen** i august 2016 og fik medhold i byretten. Ved **5-årsgennemgangen** i maj 2020 blev 41 mangler konstateret, heraf 23 nye, og flere af de oprindelige var forværret. Landsretten afviste efter [retsplejeloven §§ 383-384](#) at inddrage de nye krav i den verserende ankesag. Forsikringsselskabet afviste alligevel yderligere retshjælpsdækning, og nævnet gav selskabet medhold: der var tilstrækkelig sammenhæng mellem 1-års- og 5-årssagen til, at der forelå **én og samme forsikringsbegivenhed**, fordi begge sager angik fejl og mangler ved samme entreprisarbejde på samme ejendom mellem samme parter på samme retlige grundlag. At landsretten havde nægtet konsolidering, ændrede intet. Konsekvensen for bygherrer er kontant: eftersynsstrukturen i AB producerer to naturlige tvistbølger, men forsikringsdækningen følger ikke nødvendigvis med. Se også [93731](#), hvor nævnet bl.a. lagde vægt på, at entreprisen var afleveret, og 1-års gennemgangen afholdt, *før* bygningsforsikringen trådte i kraft.

LOV	Forældelsesloven § 3, stk. 1	Retsplejeloven § 383	
PRAKSIS	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning efter dækning af tidligere retssag om mangler ved ejendom		30.11.2022
	Ankenævnet for Forsikring · Afslag på retshjælpsdækning til tvist om udlejningsejendom med tre boligheder		20.11.2019

Ændringer og ekstraarbejder – afgrænsningen mod den oprindelige entreprise og mod fastpris

Ændringsretten har en ydre grænse. [AB 18 § 23](#) og [ABT 18 § 23](#):

*Bygherren kan forlange ændring i arbejdet, når ændringen har **naturlig sammenhæng** med de aftalte ydelser. En ændring kan gå ud på, at entreprenøren skal yde noget i tillæg til eller i stedet for det oprindelige aftalte, at ydelsens karakter, kvalitet, art eller udførelse skal ændres, eller at aftalte ydelser skal udgå.*

*Stk. 2. Entreprenøren har **ret** til at udføre en forlangt ændring, medmindre bygherren påviser særlige grunde til at lade andre udføre arbejdet, herunder at entreprenørens økonomiske krav for udførelsen ikke er rimeligt.*

En nyskabelse i AB 18 er formkravet i stk. 3: bygherrens krav om ændring **skal fremsættes skriftligt eller på et byggemøde** og skal beskrive ændringen nærmere. ABT 18 § 23, stk. 3 henviser tilsvarende til "bygherremøde".

Prissætningen var mere detaljeret reguleret i ABT 93. [ABT 93 § 14](#) opstiller den mekanik, der stadig præger praksis:

Stk. 3. Vedrører ændringerne arbejder, hvorom der gælder enhedspriser, reguleres den aftalte entreprisum i overensstemmelse hermed [...] Regulering efter enhedspriser skal dog kun ske, inden for +/- 15 pct. af entreprisummen og inden for +/- 100 pct. af de enkelte poster i tilbudslisten.

*Stk. 4. Udover tilfældene nævnt i stk. 3, udføres ændringsarbejde som **regningsarbejde**, medmindre andet er aftalt.*

Stk. 5. Ved formindskelse af arbejdets omfang skal entreprenøren godskrive bygherren de udgifter, som spares eller burde have været sparet.

Og – praktisk vigtigt – ABT 93 § 14, stk. 2 fastslår, at "Forhandlinger [om ændringen] må ikke medføre forsinkelse af arbejdets udførelse": entreprenøren kan ikke standse arbejdet, mens man skændes om aftalesedlen.

Praksis: entreprenøren vinder som regel ekstraarbejdssagen – bygherren taber som regel dagbodssagen.

To parallelle Østre Landsret-domme fra foråret 2025 udgør et markant mønster. I [BS-28971/2023-OLR](#) (4. marts 2025) fik entreprenøren medhold i sit krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherrens krav om **dagbod og erstatning blev afvist** – en stadfæstelse af byrettens linje i [BS-4405/2022-BOR](#) (31. maj 2023). Og i [BS-28543/2023-OLR](#) (9. april 2025) stadfæstede landsretten, at entreprenøren havde krav på betaling for ekstraarbejde, og at bygherren **ikke havde godtgjort sit tab** efter en uberettiget ophævelse af en fliseentreprise. Byretsdommen – [BS-36312/2022-KBH](#) (30. maj 2023) – angik netop uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse. Sagens kerne var klassisk: bygherrerne havde via byggetilbud.dk fået et prisoverslag på 12.000-17.000 kr., og efter besigtigelse indgik parterne en **mundtlig aftale**. Bygherrerne gjorde gældende, at der var tale om en fast pris aftalt ved håndslag; håndværkeren hævdede, at overslaget indebar regningsarbejde baseret på medgået tid og materialer. Der blev ikke oprettet skriftlig aftale.

Overslag er ikke tilbud – men den professionelle bærer risikoen. [BS-19613/2022-KBH](#) (3. oktober 2023) er instruktiv. En entreprenør havde sendt "et budget på 3,3 millioner kroner med kortfattet beskrivelse"; bygherrerne opfattede det som et fastpristilbud. Retten afviste fastprisaftalen:

Efter bevisførelsen finder retten det ikke bevist, at der ved det første møde [...] og ved [...] fremsendelse af et budget på 3,3 millioner kroner med kortfattet beskrivelse af projektet [...] blev indgået en aftale om, at Inno ApS skulle opføre huset til en fast pris på 3,3 millioner kroner. Retten lægger i den forbindelse blandt andet vægt på, at der på det tidspunkt alene forelå tre dispositionstegninger og en geoteknisk undersøgelse, og således ikke var udarbejdet målfaste tegninger af huset eller foretaget ingeniørmæssige beregninger af husets konstruktion, ligesom der ikke var foretaget endelig materialevalg, og projektet endnu ikke var godkendt af myndighederne.

Betegnelsen "overslag/tilbud" i budgettet kunne ikke tillægges afgørende betydning. Men entreprenøren slap ikke helt: retten skar tidsforbrugskravet fra 61.462,50 kr. til 25.000 kr. under henvisning til en selvstændig oplysningspligt:

Som den professionelle part finder retten, at Inno ApS [...] tidligere i forløbet med projekteringen burde have gjort Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 opmærksom på, at huset ikke længere kunne bygges indenfor deres budget på 3,3 millioner kr., således at Sagsøgte 1 og Sagsøgte 2 havde haft anledning til at overveje, om de ville stoppe projekteringen.

Samme pligt bærer [BS-12296/2020-ESB](#) (5. februar 2021) om manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag – med [købeloven § 5](#) som analogigrundlag. Se videre [BS-32960/2020-KOL](#) (28. februar 2022) om malerarbejde og fastprisaf tale samt [BS-57550/2019-VLR](#) (5. august 2021) om betaling for bortkørsel af overskudsjord og aftalt sokkelhøjde.

Er ekstraarbejdet en selvstændig entreprise? Afgrænsningen har konsekvenser ud over prisen. Den bestemmer, om AB's voldgiftsklausul følger med, jf. [BS-2174/2011-KOL](#), og den bestemmer, om der er tale om entreprise eller arbejdsudleje. I [BS-22200/2019-OLR](#) (Østre Landsret, 24. marts 2021) blev sondringen entreprise/arbejdsudleje afgjort efter [kildeskatteloven § 2, stk. 1](#) og §§ 46, 48 b og 69 – altså efter de reelle forhold og ikke efter kontraktens etiket. Skatterådet har i [SKM2014.352.SR](#) opregnet de kriterier, der bærer vurderingen – hvem instruerer, hvem kontrollerer arbejdsstedet, hvem stiller materiel til rådighed, hvem bestemmer antal og kvalifikationer, og **hvem bærer ansvaret og risikoen for arbejdsresultatet** – og lagde vægt på, at entreprenøren bar konventionalbod ved forsinkelse og afregnedes til fast entreprisensum. Forarbejderne til arbejdsudlejereglen, som Skatterådet citerer, siger det direkte:

Den skatteretlige afgørelse er ikke bundet af, hvad parterne gennem aftaler formelt og kontraktligt forpligter sig til.

En AB-henvisning i kontrakten definerer altså ikke i sig selv risikofordelingen – den skal kunne genfindes i den faktiske adfærd.

Slutopgørelsen lukker døren. Efter det AB/SB-vilkår, der er gengivet i [SKM2013.406.SR](#), gælder: "Efter bygherren har modtaget denne slutopgørelse, kan D I/S ikke fremkomme med yderligere krav - bortset fra sådanne, der er taget specificeret forbehold om i slutopgørelsen, jf. AB/SB § 22, stk. 7". Parallelt [ABR 18 § 34, stk. 5](#).

LOV	Kildeskatteloven § 2, stk. 1	Købeloven § 5	
PRAKSIS	Landsretten · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise		09.04.2025
	Landsretten · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist		04.03.2025
	Landsretten · Tvist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold		05.08.2021
	Landsretten · Afgørelse om arbejdsudleje vs. entreprise ved brug af udenlandsk arbejdskraft		24.03.2021
	Byretten · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for projektering efter afbrudt byggeforløb		03.10.2023
	Byretten · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler		31.05.2023
	Byretten · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse		30.05.2023
	Byretten · Sag om betaling for malerarbejde - Tvist om fastprisaf tale		28.02.2022
	Byretten · Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag		05.02.2021
	Byretten · Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise		11.05.2012
	Skatterådet · Udenlandsk entreprenørs medarbejdere ikke skattepligtige ved ankerarbejde		14.05.2014

§ 9 Forsinkelse, dagbod og tidsfristforlængelse – de kumulative varslingskrav

Hovedreglen er kort. [AB 18 § 40](#):

§ 40. Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.

Stk. 2. Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.

Dagbod er altså **eksklusiv**: bygherren kan ikke supplere med erstatning for det tab, dagboden ikke dækker. Omvendt gælder efter stk. 6, at hvis der ikke er fastsat dagbod, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige regler – jf. tilsvarende [ABT 93 § 25, stk. 2-3](#) og [AB Forenklet § 32](#).

AB 18's store nyskabelse er stk. 4 – tre **kumulative** betingelser, der alle skal være opfyldt, før dagbod overhovedet udløses:

Stk. 4. Overskridelse af en frist udløser alene krav på dagbod,

a) hvis fristen og dagboden klart fremgår af aftalen,

b) hvis der løbende er foretaget notering af overskridelsen af fristen, således som den måtte være ændret ved en fristforlængelse, og

c) hvis bygherren i rimelig tid efter, at bygherren er blevet bekendt med, at fristen vil blive overskredet, har meddelt, at bygherren vil kræve dagbod og fra hvilket tidspunkt.

Dette er den bestemmelse, der i praksis fælder flest dagbodskrav. Litra b) knytter sig direkte til byggemøderne: efter [AB 18 § 31, stk. 2](#) skal parterne på hvert byggemøde registrere antallet af **spilddage** samt deres årsag, og om de er indeholdt i de spilddage, der er indregnet i tidsplanerne – med den skarpe tilføjelse, at "*Spilddage, der er indregnet for en periode, men som ikke modsvarer faktiske spilddage i perioden (ubrugte spilddage), overføres ikke til senere perioder.*" Den historiske [Vejledning for bygherre](#) forklarer hvorfor:

Referaterne har ikke mindst betydning med hensyn til registreringen af spilddage og årsag til spilddage samt registrering af eventuel forsinkelse samt varsel om dagbod.

Bygherren, der ikke fører protokol og ikke varsler, mister altså dagbodskravet – uanset hvor forsinket entreprenøren er. Det er netop mønsteret i [BS-28971/2023-OLR](#) (Østre Landsret, 4. marts 2025), hvor bygherrens krav om dagbod og erstatning blev afvist, mens entreprenøren fik medhold i sit ekstraarbejdskrav.

Mellemfrister er begrænset. Efter [AB 18 § 40, stk. 5](#) kan dagbod for overskridelse af en anden frist end afleveringsfristen kun kræves, hvis fristen er fastsat for at sikre færdiggørelse af en aktivitet, der er **afgørende** for byggeprocessen eller andre væsentlige forhold. Beregningen sker efter stk. 3 pr. påbegyndt arbejdsdag af entreprisesummen uden moms, indtil entreprenøren har færdiggjort og færdigmeldt arbejdet, og dagboden forfalder på færdiggørelsestidspunktet ifølge færdigmeldingen.

Rådgiverne har et loft. [ABR 18 § 39](#) spejler [AB 18 § 40](#) punkt for punkt – men tilføjer i stk. 6: "*Rådgiverens samlede betaling af dagbod kan højst udgøre 10 % af rådgiverens honorar.*" Der er ikke et tilsvarende loft i [AB 18/ABT 18](#).

Tidsfristforlængelse neutraliserer ansvaret. Den historiske [Vejledning for bygherre](#) opsummerer virkningen:

Virkningen af en fristforlængelse er, at entrepriseaftalen ikke anses for misligholdt på grund af forsinkelse. Er det entreprenøren, der har krav på forlængelse, kan der ikke pålægges ham sanktioner (dagbod eller erstatning).

Den mest omtvistede grund er **usædvanligt vejrlig**. [Vejledningen](#) præciserer grænsen:

Entreprenørerne har således efter AB 92 ikke adgang til fristforlængelse i ethvert tilfælde, hvor arbejdet kommer ud for standsning eller hæmning på grund af vejret. Vejrliget skal have været "usædvanligt", hvilket betyder, at der skal være tale om en art vejrligshindring, der ikke opstår sædvanligt, eller om hindringer, der nok er sædvanlige, men som optræder i usædvanligt stort omfang.

Arbejdshindrende vejrlig, der ikke giver adgang til fristforlængelse, er entreprenørens risiko [...] Entreprenøren skal sørge for, at arbejdsplaner er udformet således, at arbejdet ikke forsinkes af normale vejrligshindringer.

Også bygherren har ret til tidsfristforlængelse, jf. [ABT 93 § 26](#) – men skal "søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves", underrette snarest muligt skriftligt og på forlangende godtgøre årsagssammenhængen.

Forcering er entreprenørens modtræk. [ABT 18 § 39](#) giver ret til betaling for forcering ikke blot efter aftale, men også

b) hvis bygherren med urette gør gældende, at entreprenøren er i ansvarspådragende forsinkelse, og entreprenøren udfører forceringen for at sikre sig imod dette.

Betingelsen er skriftlig meddelelse inden forceringen påbegyndes, og kravet skal nedsættes, hvis det må anses for urimeligt.

Tidsfristforlængelse kan bæres ind i udbudsdesignet. I [20/12602](#) (Nyt OUH, 18. juni 2021) accepterede Klagenævnet, at Region Syddanmark havde minimeret den siddende totalentreprenørs konkurrencefordel netop ved at flytte risici for grænseflader og tidsplan ud af priskonkurrencen: eventuelle forsinkelser fra råhusentreprisen ville berettigede apteringsentreprenøren til **tidsfristforlængelse og økonomisk kompensation**, og risici dækkedes af et særskilt rådighedsbeløb.

Momsmæssigt er sondringen mellem erstatning og vederlag afgørende. Skatterådet tog i [SKM2006.802.SR](#) (22. december 2006) stilling til momspligten af betalinger for forsinkelser og ekstraomkostninger under byggeri efter [momsloven § 4, stk. 1](#).

LOV	Momsloven § 4, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist	04.03.2025
	Skatterådet · Momspligt af betalinger for forsinkelser og ekstraomkostninger under byggeri	22.12.2006
	Ankenævnet for Forsikring · Afvisning af retshjælpsdækning grundet tvist om mangelfuldt byggeri opstået før forsikringens ikrafttræden	07.08.2019
	Klagenævnet for Udbud · Klage over påstået konkurrencefordel for eksisterende entreprenør i udbud af sygehusbyggeri	18.06.2021

§ 10 Sikkerhedsstillelse, acoutobetaling og tilbagehold

Entreprenørens sikkerhed følger en trappe, der er stort set uændret siden ABT 93. [AB 18 § 9](#) og [ABT 18 § 9](#):

Tidspunkt	Sikkerhed (af entreprisensummen uden moms)	Betingelse
Fra aftaleindgåelse (senest 8 arbejdsdage) til aflevering	15 %	Kun hvis entreprisensum $\geq$ 1 mio. kr., eller bygherren har krævet det i udbudsmaterialet
Fra aflevering	10 %	Opgøres med tillæg/fradrag af mer- og mindrearbejder, hvis bygherren anmoder om det i afleveringsprotokollen
1 år efter afleveringstidspunktet	2 %	Nedskrives ikke , hvis bygherren forinden skriftligt har reklameret over mangler
5 år efter afleveringstidspunktet	Ophør	Ophører ikke , hvis bygherren forinden skriftligt har reklameret over mangler

Trappen svarer indholdsmæssigt til [ABT 93 § 6, stk. 2-4](#). Nyskabelsen i AB 18 er beløbstærsklen på 1 mio. kr. og præciseringen af, at sikkerheden ved reklamation først nedskrives/ophører, **når manglerne er afhjulpet**. [AB Forenklet § 8](#) har samme 15/10 %-trin, men sikkerheden **ophører allerede 1 år** efter afleveringen – der er ingen 2 %-etape og ingen 5-års sikkerhed.

Sikkerheden er bred: den *"tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget udbetalt entreprisensum"*. Sondringen mellem hovedentreprise og ratevis leverance er bevaret: efter AB 18 § 9, stk. 4 skal sikkerheden for leverancer, der præsteres fuldt færdige i rater, kun udgøre 10 % af købesummen – en bestemmelse, som AB-udvalget i [betænkning nr. 1266/1994, s. 35](#) bevidst udelod fra ABT, *"idet den hovedsagelig knytter sig til udbud på et detaljeret udbudsgrundlag"*.

Bygherrens sikkerhed er spejlvendt: efter [AB 18 § 10](#) og [ABT 18 § 10](#) skal bygherren stille sikkerhed svarende til 3 måneders gennemsnitsbetaling – **dog mindst 10 %** – af entreprisensummen uden moms, medmindre bygherren er offentlig eller en almen boligorganisation. Ekstraarbejder kan udløse forøgelse, hvis vederlaget for samtlige ubetalte ekstraarbejder overstiger en halv måneds gennemsnitsbetaling. Sikkerheden ophører, når entreprenøren har sendt slutopgørelsen og ikke har ufyldstgjorte krav. Bemærk, at [AB Forenklet § 9](#) *ikke* har 10 %-minimummet.

Udbetalingsmekanikken er den skarpeste del af systemet. Vil bygherren have udbetaling, skal det meddeles **skriftligt og samtidigt** til entreprenøren og garanten med *"nøjagtig angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse og størrelsen af det krævede beløb"*. Beløbet **skal udbetales inden 10 arbejdsdage**, medmindre entreprenøren forinden har anmodet Voldgiftsnævnet om **beslutning om stillet sikkerhed**. Er entreprenøren erklæret konkurs, kan garanten selv fremsætte anmodningen og bliver da part. Uenighed om nedskrivning eller ophør afgøres samme sted. Entreprenøren skal desuden sikre, at **garanten har accepteret**, at alle tvister om sikkerhedsstillelsen afgøres efter kapitel J. Verserer der allerede en sag efter reglerne om hurtig afgørelse eller voldgift om samme forhold, træder indbringelse under den verserende sag i stedet.

Nedskrivningen følger afleveringen – også når afleveringen er delt. Ved udskudte arbejder sker nedskrivningen for disse arbejders vedkommende først efter deres aflevering, og ved etapevis aflevering sker den forholdsmæssigt, jf. AB 18 § 9, stk. 9-10 og ABT 18 § 9, stk. 7-8. Hæver entreprenøren aftalen, ophører sikkerheden 3 måneder efter ophævelsen, medmindre der forinden er indledt tvisteløsning om ophævelsens berettigelse.

Historisk blev mindstegrænserne suppleret administrativt: [Vejledning for bygherre](#) henviser til **Cirkulære om vejledende mindstegrænser for sikkerhedsstillelse efter AB92, CIS nr. 39 af 17. februar 1994**. Allerede [betænkning nr. 620/1971, s. 28](#) rummede overvejelsen om, at sikkerhedsstillelse "*i adskillige tilfælde vil [...] være overflødig og derfor fordyrende*" – en betragtning, der genfindes i AB 18's 1 mio. kr.-tærskel.

Sikkerhedsstillelsens momsretlige kvalifikation er afklaret. I [SKM2025.334.SR](#) (13. juni 2025) tog Skatterådet stilling til en entreprisevirksomhed, der leverer anlæg til bl.a. forsyningsselskaber på **ABT 18-vilkår**, og til udbetalingen af en ekstraordinær sikkerhedsstillelse efter ABT 18 § 34, stk. 1-3. Skatterådet fandt, at udbetalingen af forudbetalingsgarantien ikke udgjorde levering mod vederlag og derfor faldt uden for [momsloven § 4](#) – med henvisning til bl.a. EU-Domstolens dom i [sag C-16/93, Tolsma](#).

Tilbagehold ved mangler er reguleret særskilt for rådgivere: [ABR 18 § 34, stk. 8](#) giver bygherren ret til at tilbageholde "*et rimeligt beløb til sikkerhed for afhjælpning af mangler, der er påtalt ved leveringen af en fase*", som skal betales uden ugrundet ophold, når manglerne er afhjulpnet. Og § 34, stk. 7 rummer den generelle regel, der ofte overses i entrepriseopgør: "*Hvis parterne er uenige om en opgørelse, skal bygherren betale den del af beløbet, som bygherren ikke bestrider at skyldes*." Bygherrens ret til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning er i øvrigt netop et af de spørgsmål, der kan afgøres ved hurtig afgørelse, jf. [ABT 18 § 66, stk. 1, litra a](#).

LOV

Momsloven § 4

PRAKSIS

Skatterådet · Momsfri udbetaling af forudbetalingsgaranti i totalentreprise

13.06.2025

§ 11 Tvisteløsningssystemet – løsningstrappen, hurtig afgørelse, mediation og aftalt voldgift

AB 18's kapitel J er reformens mest markante nyskabelse. Hvor **AB 92** i praksis kun havde syn og skøn, sagkyndig beslutning om sikkerhedsstillelse og voldgift, indfører AB 18 en **obligatorisk løsningstrappe** med flere trin før voldgiften.

Trin 1 – forhandling. [ABT 18 § 62](#) (parallelt AB 18 § 64 og [ABR 18 § 59](#)):

§ 62. En tvist mellem parterne skal søges afklaret og forligt ved forhandling mellem deres projektledere senest 5 arbejdsdage efter, at en part har anmodet om forhandling efter denne bestemmelse. Efter afleveringen finder stk. 1 ikke anvendelse, og tvisten skal i stedet søges afklaret eller forligt efter stk. 2.
Stk. 2. Hvis tvisten ikke bliver forligt efter stk. 1, skal den søges forligt ved forhandling mellem parternes ledelsesrepræsentanter senest 5 arbejdsdage efter udløbet af fristen i stk. 1. [...] skal ledelsesrepræsentanterne inden samme frist drøfte det næste skridt til løsning af tvisten.

Hver part skal udpege projektleder og ledelsesrepræsentant senest 5 arbejdsdage efter aftaleindgåelsen. Spærren i stk. 4 er det centrale:

Stk. 4. Mediation, mægling, hurtig afgørelse og voldgift kan ikke iværksættes, før forhandlingsproceduren efter stk. 1 og 2 er gennemført. Det samme gælder syn og skøn, medmindre syn og skøn iværksættes for at sikre bevis.

[AB Forenklet § 50](#) henviser til samme procedure.

Trin 2 – mediation og mægling. [ABT 18 § 63](#): Voldgiftsnævnet udpeger efter anmodning fra en part – eller fra en voldgiftsret, der behandler tvisten – en mediator efter høring af parterne med en frist på 5

arbejdsdage. Mediationsmødet skal afholdes senest 10 arbejdsdage efter udpegningen. **Parterne er forpligtet til at medvirke**, og voldgift kan ikke iværksættes eller fortsættes, før proceduren er afsluttet – hvilket sker, når tvisten er forliget, eller mediator konstaterer, at der ikke er udsigt til forlig. Mediation kan dog blokeres: den kan ikke iværksættes, hvis en part ønsker tvisten afgjort ved hurtig afgørelse og anmoder herom senest 10 arbejdsdage efter mediationsanmodningen.

Trin 3 – hurtig afgørelse. [ABT 18 § 66](#) er AB 18-pakkens egentlige nyskabelse. Voldgiftsnævnet udpeger en **opmand**, der kan træffe hurtig afgørelse om en udtømmende liste:

- a) bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning
- b) bygherrens ret til at forlange ændringer og entreprenørens ret til at udføre dem
- c) entreprenørens ret til ekstra betaling for ændringer og bygherrens ret til godskrivning for besparelse
- d) entreprenørens ret til regulering af enterprisesummen
- e) entreprenørens og bygherrens ret til **tidsfristforlængelse**
- f) placering af risikoen for skade eller bortkomst af arbejde eller materialer
- g) afslag på godkendelse af en udpeget underentreprenør
- h) tvister med en værdi **under 200.000 kr.**
- i) andre tvister, hvis parterne er enige derom

Proceduren er komprimeret: opmand udpeges efter høring med 3 arbejdsdages frist, svar afgives senest 10 arbejdsdage, derefter ét indlæg fra hver side med 5 arbejdsdages frist, besigtigelse med 5 arbejdsdages varsel – og **der kan ikke gennemføres syn og skøn** som led i sagen. Opmanden afgør senest 10 arbejdsdage efter sidste indlæg. Kan sagen ikke bære formatet, kan opmanden henvise til mediation eller voldgift.

Retsvirkningen er kraftig – og bliver endelig ved passivitet:

Stk. 9. En hurtig afgørelse har som en voldgiftskendelse bindende virkning for sagens parter. Afgørelsen skal opfyldes senest 8 uger efter, at den er truffet. Afgørelsen kan indbringes for voldgift efter § 67 senest 8 uger efter, at den er truffet [...] Hvis der ikke anlægges voldgiftssag inden fristens udløb, bliver afgørelsen herefter endelig. Indbringelse for voldgift har ikke opsættende virkning, medmindre voldgiftsretten træffer anden bestemmelse.

Trin 4 – voldgift. [ABT 18 § 67](#):

§ 67. Tvister mellem parterne afgøres endeligt ved voldgift ved Voldgiftsnævnet.
Stk. 2. En voldgiftssag kan ikke anlægges før 4 uger efter, at et forhandlingsforløb om tvisten efter § 62 er afsluttet. Voldgiftssag kan endvidere ikke anlægges, hvis der verserer en sag om mediation, mægling, hurtig afgørelse eller beslutning om stillet sikkerhed angående samme tvist.

Sagen behandles som **forenklet voldgift**, hvis parterne er enige, eller hvis en part anmoder om det, og sagens værdi er højst **1 mio. kr.** Almindelig voldgift sættes med 3 voldgiftsdommere (kan indskrænkes til 1 ved enighed eller udvides til 5 på en parts anmodning); forenklet voldgift med 1. Dommerne kan være faglige dommere udpeget af Voldgiftsnævnet eller juridiske dommere udpeget af formanden for Voldgiftsnævnets præsidium – i alle tilfælde efter høring af parterne. Samme mekanik i [AB Forenklet § 55](#).

Voldgiftslovens ramme. Voldgiftsretten afgør selv sin kompetence, jf. [voldgiftsloven § 16, stk. 1](#) – kompetence-kompetence – og voldgiftsklausulen anses for en selvstændig aftale, uafhængig af kontraktens øvrige dele. Forarbejderne fremhæver konsekvensen:

Heraf følger bl.a., at en afgørelse fra voldgiftsretten om, at kontrakten er ugyldig, ikke i sig selv medfører, at voldgiftsklausulen er ugyldig [...]

Indsigelser skal fremsættes rettidigt – senest i indklagedes første indlæg om realiteten – og en særskilt afgørelse om, at voldgiftsretten *har* kompetence, skal indbringes for domstolene inden 30 dage, jf. § 16, stk. 3, 2. pkt. Ellers mistes indsigelsen for stedsse:

[En part], der ønsker afgørelsen heraf prøvet af domstolene, [skal] særskilt indbringe spørgsmålet for domstolene efter stk. 3, 2. pkt. I modsat fald mistes indsigelsen og kan ikke påberåbes som ugyldighedsgrund eller som grundlag for at nægte anerkendelse eller fuldbyrdelse af voldgiftskendelsen.

Kun indsigelsen om, at tvisten efter sin **art** ikke kan afgøres ved voldgift, kan aldrig fortabes – og forbrugeren mister kun indsigelsen om, at voldgiftsaftalen ikke er bindende, hvis forbrugeren deltager i voldgiftssagen *efter* at have modtaget oplysning herom, jf. § 16, stk. 4, 2. pkt.

Kendelsen kan næsten ikke omgøres. [Voldgiftsloven § 37](#) er den lukkede dør. Forarbejderne er utvetydige:

*Stk. 1 fastslår, at en voldgiftskendelse kun kan tilsidesættes af domstolene som ugyldig efter reglerne i stk. 2-4. De foreslåede regler herom er således **udtømmende**. Det kan i den forbindelse særligt fremhæves, at domstolene ikke kan foretage en **materiel revision** af voldgiftskendelsen. Domstolene kan således ikke tilsidesætte en voldgiftskendelse under henvisning til, at voldgiftsretten har anvendt retsreglerne forkert eller har fejlbedømt sagens faktiske omstændigheder. Fra dette såkaldte materielle revisionsforbud må dog undtages de ekstraordinære tilfælde, hvor der foreligger så overordentlig graverende fejl fra voldgiftsrettens side, at voldgiftskendelsen er åbenbart uforenelig med landets retsorden (ordre public) [...]*

Ugyldighedsgrundene deles i **dispositive** (§ 37, stk. 2, nr. 1: ugyldig voldgiftsaftale, manglende adgang til at fremføre sin sag, overskridelse af voldgiftsaftalens rammer, fejl ved voldgiftsrettens sammensætning eller sagsbehandling) og **indispositive** (nr. 2: tvisten kan efter sin art ikke afgøres ved voldgift, eller kendelsen er åbenbart uforenelig med ordre public). Søgsmålsfristen på **3 måneder** fra modtagelsen af kendelsen er absolut:

Fristen kan ikke forlænges, heller ikke selv om anmodningen om tilsidesættelse af voldgiftskendelsen støttes på forhold, som parten først er blevet bekendt med efter fristens udløb.

Og tilsidesættelse er ikke en billet til domstolene: efter § 37, stk. 6 **forbliver voldgiftsaftalen virksom**, medmindre andet er aftalt eller følger af dommen.

Højesteret har taget stilling til denne ramme i [BS-92/2020-HJR](#) (17. januar 2022) – en dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse, hvor [voldgiftsloven § 37, stk. 2](#) blev anvendt sammen med [§ 18](#) om ligebehandling og adgangen til at fremføre sin sag, [§ 19, stk. 2](#), [§ 23, stk. 3](#) samt [aftalelovens § 30](#) om svig.

Når AB ikke er aftalt, ender entreprisetvisten ved de almindelige domstole – hvor fagkundskab er en mulighed, ikke en ret. I [BS-2910/2008-ARH](#) (4. september 2009) afslog Retten i Århus at lade sagkyndige medvirke i en renoveringstvist:

Sagen findes ikke at have en sådan karakter, at fagkundskab skønnes at være af betydning for sagen, jf. [Retsplejeloven § 20, stk. 1](#).

Kontrasten til AB's voldgiftssystem – hvor faglige dommere er normen – er en væsentlig grund til, at branchen holder fast i klausulen. Endelig kan **ugyldighed** ramme hele fundamentet: i [BS-249/2012-HJR](#) / [U.2014.398H](#)

(20. maj 2014) afviste Højesteret et betalingskrav baseret på en entrepriseaftale indgået med henblik på bevidst momsunddragelse, jf. [Danske Lov 5-1-2](#) – ingen AB-mekanik redder en aftale, der strider mod lov og ærbarhed.

LOV

[Aftaleloven § 30](#)[Retsplejeloven § 20, stk. 1](#)[Voldgiftsloven § 16, stk. 1, 3-4](#)[Voldgiftsloven § 18](#)[Voldgiftsloven § 37, stk. 1-6](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse

17.01.2022

Højesteret · Højesterets afvisning af betalingskrav baseret på ugyldig entrepriseaftale om sort arbejde

20.05.2014

Højesteret · Ugyldighed af entrepriseaftale grundet bevidst momsunddragelse efter Danske Lov 5-1-2

20.05.2014

Byretten · Afvisning af sagkyndig medvirken i enterprisesag ved Retten i Århus

04.09.2009

§ 12 Sammenfatning – de bærende linjer i AB/ABT-praksis

Praksis om AB/ABT-systemet lader sig samle i seks linjer.

1. Vedtagelsen er alt. AB er et aftalevilkår uden lovhjemmel. Er det ikke vedtaget, gælder almindelige formueretlige regler med de meget mere åbne skøn, det indebærer – jf. [BS-1701/2016-VIB](#). Er det vedtaget, gælder det til gengæld fuldt ud, og fravigelser gælder **kun**, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, hvor der fraviges.

2. Den, der formulerer henvisningen, bærer risikoen for den. Det gælder i udbudsretten, hvor et uafgrænset "AB 92 samt øvrige relevante faglige forbehold" fælder tilbuddet, jf. [97-34.636](#) og [2009-0020087](#), og i aftaleretten, hvor entreprenøren ikke kan bestride sin egen AB-henvisning over for en forbruger, jf. [BS-1677/2008-OLR](#).

3. Voldgiftsklausulen er sej, men ikke ubegrænset. Den følger med ved debitorskifte og cession, jf. [BS-3301/2012-VLR](#), og den overlever domstolsudmeldt syn og skøn, jf. [BS-1376/2012-VLR](#). Men den rækker ikke til selvstændige aftaler uden nær sammenhæng, jf. [BS-2174/2011-KOL](#), og ikke til krav mod parter uden for aftalen, jf. [BS-1245/2011-KOL](#) – bevisbyrden for en klar voldgiftsaftale ligger hos den, der påberåber sig den, jf. [BS-223/2012-KOL](#).

4. Afleveringen er skæringsdagen for alt. Risiko, mangelsbedømmelse, sikkerhedens nedskrivning, de to eftersyn, 5-års fristen – og i skatteretten selv indtægtsføringen, jf. [SKM2013.406.SR](#). Kun **væsentlige** mangler – herunder forhold, der hindrer ibrugtagning i væsentligt omfang – udskyder afleveringen; alt andet håndteres via afhjælpning. Og bygherren kan ikke slippe uden om ved passivitet: manglende indkaldelse udløser aflevering ex lege efter 10 arbejdsdage.

5. Formalia afgør sanktionerne. Dette er den mest udtalte tendens i nyere praksis. Bygherrens dagbodskrav forudsætter kumulativt klar aftale, løbende notering og rettidig varsling, jf. [AB 18 § 40, stk. 4](#) – svigter ét led, falder kravet, jf. [BS-28971/2023-OLR](#). Afhjælpningsretten bortfalder kun ved skriftlig meddelelse inden 10 arbejdsdage. Sikkerheden nedskrives automatisk, medmindre der er reklameret skriftligt forinden. Og entreprenørens krav lukkes af slutopgørelsen, medmindre der er taget specificeret forbehold. Modsvarende bærer den professionelle part en oplysningspligt om overslagsoverskridelser, jf. [BS-19613/2022-KBH](#) og [BS-12296/2020-ESB](#), og risikoen for manglende skriftlighed om fastpris kontra regningsarbejde, jf. [BS-36312/2022-KBH](#) og [BS-28543/2023-OLR](#).

6. Tvisteløsningen er lukket land for domstolene. AB 18's løsningstrappe spærrer for både voldgift og syn og skøn, indtil forhandling er gennemført; hurtig afgørelse binder som en voldgiftskendelse og bliver

endelig efter 8 uger; og voldgiftskendelsen kan kun angribes inden for de udtømmende ugyldighedsgrunde i [voldgiftsloven § 37, stk. 2](#) inden for en uforlængelig frist på 3 måneder, jf. [BS-92/2020-HJR](#). Konsekvensen er, at den offentliggjorte domspraksis om AB systematisk er **skæv**: den handler overvejende om, hvorvidt voldgiftsklausulen gælder, og om de forbruger- og småsagsforhold, hvor den ikke gør. Den materielle AB-fortolkning ligger i vidt omfang hos Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg.

Afgrænsning: det materielle professions- og projekteringsansvar for entreprenører og rådgivere hører under subjectet Entreprenøransvar, entreprise- og all risk-forsikring under subjectet Entrepriseforsikring, den generelle voldgiftsprocesret under [voldgift](#), tilbuds- og udbudsfasen under [udbudsret](#) og [annullation-udbud](#), og forbrugerens køb af nybyg under [koebssalgsfast-egendom-mangler](#) og [tilstandsrapport-mangler](#).

LOV	Voldgiftsloven § 37, stk. 2	
PRAKSIS	Højesteret · Højesterets dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse	17.01.2022
	Landsretten · Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise	09.04.2025
	Landsretten · Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist	04.03.2025
	Landsretten · Vestre Landsret afviser enterprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92	22.09.2014
	Landsretten · Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn	12.07.2013
	Landsretten · Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag	02.07.2010
	Byretten · Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for projektering efter afbrudt byggeforløb	03.10.2023
	Byretten · Tvisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse	30.05.2023
	Byretten · Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag	05.02.2021
	Byretten · Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale	19.01.2021
	Byretten · Kendelse om afvisning af sag vedrørende entrepriseaftale	09.08.2012
	Byretten · Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise	11.05.2012
	Byretten · Kendelse om afvisningspåstand i entreprisvist vedrørende byggeprojekt	28.10.2011
	Skatterådet · Periodisering af fortjeneste ved totalentreprise efter faktureringsprincippet	14.06.2013
	Klagenævnet for Udbud · Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold	12.01.2010
	Klagenævnet for Udbud · Annullation af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsbaseret tilbud og ulovlige forhandlinger	22.05.1997

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Aftaleloven § 38b		Forældelsesloven § 3	stk. 1
Voldgiftsloven § 7	stk. 2	Voldgiftsloven § 8	stk. 1
Voldgiftsloven § 16	stk. 1, 3	Voldgiftsloven § 37	stk. 2

MATERIALE Citerede afgørelser

48 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

3

17.01.2022	Højesterets dom om tilsidesættelse af voldgiftskendelse	2730-3251
20.05.2014	Ugyldighed af entrepriseaftale grundet bevidst momsunddragelse efter Danske Lov 5-1-2	249-2012
20.05.2014	Højesterets afvisning af betalingskrav baseret på ugyldig entrepriseaftale om sort arbejde	6592-7922
LANDSRET TEN · ANKEINSTANS		11
09.04.2025	Landsret stadfæster: Entreprenør fik medhold i betaling for ekstraarbejde; Bygherre godtgjorde ikke erstatning for tab efter uberettiget ophævelse af fliseentreprise	10193-11964
04.04.2025	Entrepriseforhold: Landsret afviser fradrag for mangler i køkkenalrumsgulv og betaling for faktura – Appelant dømt til at betale 293.700 kr.	10245-12027
04.03.2025	Entreprenør fik medhold i krav om betaling for ekstraarbejde, mens bygherres krav om dagbod og erstatning blev afvist	10048-11768
23.06.2023	Landsretten stadfæster dom om mangler ved badeværelse	4464-5360
04.05.2022	Dom om entreprisestridighed: Mangelfulde persiennevinduer og gavlparti førte til erstatningsansvar for entreprenør og leverandør	4641-5573
05.08.2021	Twist om betaling for jordkørsel og aftalt sokkelhøjde i entrepriseforhold	887-992
24.03.2021	Afgørelse om arbejdsudleje vs. entreprise ved brug af udenlandsk arbejdskraft	1517-1832
14.12.2020	Landsretten stadfæster byrettens afvisning af sag om entreprisekontrakt	6749-8111
22.09.2014	Vestre Landsret afviser enterprisesag grundet voldgiftsbestemmelse i AB 92	6911-8301
12.07.2013	Voldgiftsklausul i AB 92 medførte afvisning af sag ved de almindelige domstole trods forudgående syn og skøn	761-862
02.07.2010	Landsrettens dom om voldgiftsaftale i byggesag	6113-7324
BYRET TEN · FØRSTE INSTANS		11
03.10.2023	Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for projektering efter afbrudt byggeforløb	9836-11503
31.05.2023	Entreprenør fik delvist medhold i krav om betaling for renoveringsarbejde trods konstaterede mangler	10001-11702
30.05.2023	Twisten om flisemurerentreprise: Uenighed om aftale, ekstraarbejde og uberettiget ophævelse	10036-11754
28.02.2022	Sag om betaling for malerarbejde - Twist om fastprisaftale	2231-2657
05.02.2021	Entrepriseret: Manglende underretning om væsentlig overskridelse af overslag	1028-1242
19.01.2021	Sag om betaling for VVS-arbejde – mangler og entrepriseaftale	1180-1433
20.12.2012	Sag om resttilgodehavende for entreprisearbejde og gyldighed af rabataftale	6908-8297
09.08.2012	Kendelse om afvisning af sag vedrørende entrepriseaftale	301-343

11.05.2012	Kendelse om afvisning af voldgiftssag vedrørende entreprise	6331-7586
28.10.2011	Kendelse om afvisningspåstand i entreprisvist vedrørende byggeprojekt	6908-8298
04.09.2009	Afvisning af sagkyndig medvirken i enterprisesag ved Retten i Århus	302-344

SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED

4

13.06.2025	Momsfri udbetaling af forudbetalingsgaranti i totalentreprise	25-0347712
14.05.2014	Udenlandsk entreprenørs medarbejdere ikke skattepligtige ved ankerarbejde	13-0122882
14.06.2013	Periodisering af fortjeneste ved totalentreprise efter faktureringsprincippet	12-093920
22.12.2006	Momspligt af betalinger for forsinkelser og ekstraomkostninger under byggeri	06-146398

KLAGENÆVNET FOR UDBUD · NÆVN / KLAGEINSTANS

12

13.04.2023	Klage over tildeling af kontrakt til entreprenør med forbehold i tilbud	23/01503
18.06.2021	Klage over påstået konkurrencefordel for eksisterende entreprenør i udbud af sygehusbyggeri	20/12602
21.02.2019	Klage over evaluering af tilbud i udbud af totalentreprise for spildevandssystem	18/08691
05.12.2017	Klage over udbud af svømmehal: Forbehold for udearealer anset for grundlæggende, men opsættende virkning nægtet	17/01810
16.11.2012	Klage over forhandlingsforløb og fravigelse af mindstekrav i udbud af totalentreprise	2011-0024947
15.12.2010	Annullering af tildelingsbeslutning for totalentreprise på grund af procedurefejl og ukonditionsmæssigt tilbud	2010-0022370
20.07.2010	Afgørelse om ukonditionsmæssigt tilbud og erstatning for tabt dækningsbidrag	2009-0020592
12.01.2010	Afvisning af tilbud på grund af forbehold for AB 92 og standardforbehold	2009-0020087
21.04.2009	Annullering af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og anvendelse af uannonceret underkriterium	2008-0017901
16.04.2007	Klage over afvisning af tilbud og ulovlige krav i udbudsmateriale for tømrerentreprise	2006-007192
10.06.1999	Forbehold om forhandling af fællesbetingelser medførte afvisning af tilbud	99-96.266
22.05.1997	Annullation af tildelingsbeslutning på grund af ukonditionsmæssigt tilbud og ulovlige forhandlinger	97-34.636

ANKENÆVNET FOR FORSIKRING · NÆVN / KLAGEINSTANS

5

30.11.2022	Afslag på retshjælpsdækning efter dækning af tidligere retssag om mangler ved ejendom	98053
20.11.2019	Afslag på retshjælpsdækning til tvist om udlejningsejendom med tre boligenheder	93731
20.11.2019	Afslag på retshjælpsdækning til advokatbistand efter entreprise-tvist	93836
07.08.2019	Afvisning af retshjælpsdækning grundet tvist om mangelfuldt byggeri opstået før forsikringens ikrafttræden	93636

23.08.2010	Afvisning af retshjælpsdækning ved tvist om murerarbejde	77171
PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
20.12.2023	Kontrolafgift fastholdt for parkering på stregen ved Aros i Aarhus	park-3251
04.12.2023	Uenighed om defekt registreringsautomat: Forveksling af dørlås og parkerings-tablet	park-2657

FORARBEJDE **Betænkninger**

4 referencer

Betænkning fra Udvalget til revision af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 1972 (AB 72)« indeholdende AB 92 (Betænkning nr. 1246)

nr. 1246 · 1993 · Boligministeriet

Betænkning om ABT 93 - Almindelige Betingelser for Totalentreprise af 1993

nr. 1266 · 1994 · Boligministeriet

Almindelige betingelser i bygge- og anlægsvirksomhed – Betænkning nr. 1570

nr. 1570 · 2018 · Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Betænkning nr. 620/1971 afgivet af Udvalget vedrørende revision af Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer

nr. 620 · 1971 · Ministeriet for Offentlige Arbejder